

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM BELÉM E SUA RELAÇÃO COM O CAPITAL FINANCEIRO IMOBILIÁRIO – UMA ANÁLISE DO BAIRRO DO UMARIZAL EM BELÉM (PA)

Herbert Luis Alfaia de Souza¹

RESUMO

Este artigo teve como objetivo analisar o conceito de produção do espaço com o capital financeiro imobiliário, mas especificamente no bairro do Umarizal em Belém (PA), tendo como objeto o impacto da financeirização da habitação após a intensificação do mercado imobiliário no bairro do Umarizal. Nesse sentido, busca-se entender como o bairro em questão foi inserido na nova lógica do capital. Observa-se a implantação de políticas públicas por parte do Estado para a revitalização do centro histórico da cidade, onde analisou-se uma adequação da cidade à nova lógica do capital de acordo com interesses dos incorporadores. A pesquisa desenvolveu-se primeiramente, por meio de um levantamento bibliográfico dos autores que analisam o conceito de produção do espaço e o processo de financeirização da habitação, tanto autores nacionais como Carlos, Fix, , Rolnik, autores internacionais como Harvey, Gottdiener e autores locais como Ventura Neto, Cardoso, Lima; por meio de gráficos, mapeamentos, observamos os empreendimentos construídos, por meio de gráficos, mapeamento das construções feitos pelas construtoras. Concluímos que houve uma diminuição na construção de empreendimentos entre 2009-2017, ocorrendo também uma intensificação da parceria público-privada para a adequação de Belém na nova lógica do capital.

Palavras-Chaves: Financeirização; Mercado Imobiliário; Produção do Espaço, Umarizal, Belém (PA).

1. INTRODUÇÃO

O tema do presente artigo foca no impacto da financeirização na maneira de habitar de uma nova, “nova Belém” que se configura com a chegada do mercado imobiliário na área central da cidade, mas especificamente, no bairro do Umarizal. Objetiva-se com este artigo analisar a especificidade do processo da financeirização do mercado imobiliário em Belém.

Essa temática torna-se relevante no contexto atual em função do processo de transformação da habitação em mercadoria e sobretudo num ativo financeiro como tem demonstrado Harvey (2011) a nível mundial quando afirma que a moradia é um anexo finança-Estado, enquanto isso. Fix (2007) e Botelho (2017) para a realidade brasileira e paulista apontam a habitação como um ambiente construído, da habitação como um direito de todos e por sua vez Ventura Neto (2012), mostra que Belém se torna a nova fronteira da expansão do mercado financeiro imobiliário brasileiro.

¹ Mestrado em Geografia pela Universidade Federal do Pará UFPA - herbertlsouza@gmail.com

Através dos procedimentos metodológicos, iniciamos por meio de um levantamento bibliográfico dos autores nacionais que analisam o conceito de produção do espaço, autores que analisam a financeirização a nível local com mapeamento dos empreendimentos entregues pelas incorporadoras e gráficos que nos ajudam a interpretar o contexto atual da financeirização no bairro do Umarizal. Partimos do pressuposto que a área em questão é a parte da cidade onde o mercado imobiliário e a financeirização tornam-se mais intensos e o metro quadrado mais valorizado da cidade, onde se observa o maior interesse dos grandes empresários do ramo.

Trindade Jr (2018), chama a atenção em particular para as especificidades do processo em curso que visa a inserção de Belém na lógica competitiva das cidades contemporâneas. O autor dá destaque também para novas formas de apropriação material e simbólica por parte dos agentes locais, em relação aos espaços renovados que configuram a nova paisagem urbana de Belém e que contribuem para definir práticas espaciais apoiadas em interesses e valores que acompanham os processos de transformação da cidade.

A reestruturação produtiva e a crise fiscal que atingiam as cidades brasileiras no final dos anos 1970 contribuíram para ampliar a base do movimento pela reforma urbana. Ele passou a incluir não apenas os moradores de assentamentos informais, de periferias e favelas das cidades, mas também, setores das classes médias, profissionais liberais (arquitetos, engenheiros, advogados), que sobretudo, a partir de seus sindicatos recém-organizados, apoiaram e integraram, essa coalizão (ROLNIK2015).

O artigo divide-se em três partes: a primeira relacionando o processo de financeirização da habitação, com o conceito de produção do espaço, mostrando a importância do conceito de produção do espaço e da habitação no estudo do urbano hoje e as políticas de governo que foram implantadas com relação ao tema da habitação; a segunda enfocando o contexto dessa financeirização em Belém e a chegada das incorporadoras e a adequação de Belém, na nova lógica do capital; e na terceira e última parte, como o processo está ocorrendo no bairro do Umarizal, localizado no centro de Belém, quais as modificações ocorreram no bairro após a intensificação do processo de financeirização da região.

2. FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Neste tópico, trataremos o processo de financeirização da habitação e da importância do conceito de produção espaço para o entendimento dos estudos urbanos. Neste sentido, como destaca Carlos (2015), produção do espaço situa-se num ponto da história quando o trabalho, a sua divisão e a organização do grupo foi suficiente para transformar a natureza em produto humano, desdobrando-se no curso do desenvolvimento social como resultado do trabalho social global. Localizar a produção da cidade no âmbito do trabalho social global da sociedade, isto é, pensar a cidade como produção social e histórica, situa numa condição completamente diferenciada daquela da natureza que está posta como condição de realização do trabalho agrícola no campo. Ainda segundo Carlos (2015), na construção da cidade, a natureza adquire a condição de matéria-prima, condição inicial sobre a qual recai o trabalho humano. Consequentemente deparamo-nos com o uso do espaço sob o capital antes de sua determinação subjugar-se à lei do valor, transformando-se contraditoriamente, em valor de uso e valor de troca. Portanto, antes de sua constituição como mercadoria, o que torna a cidade (como produção histórica), obra e mercadoria no mundo moderno (CARLOS 2015).

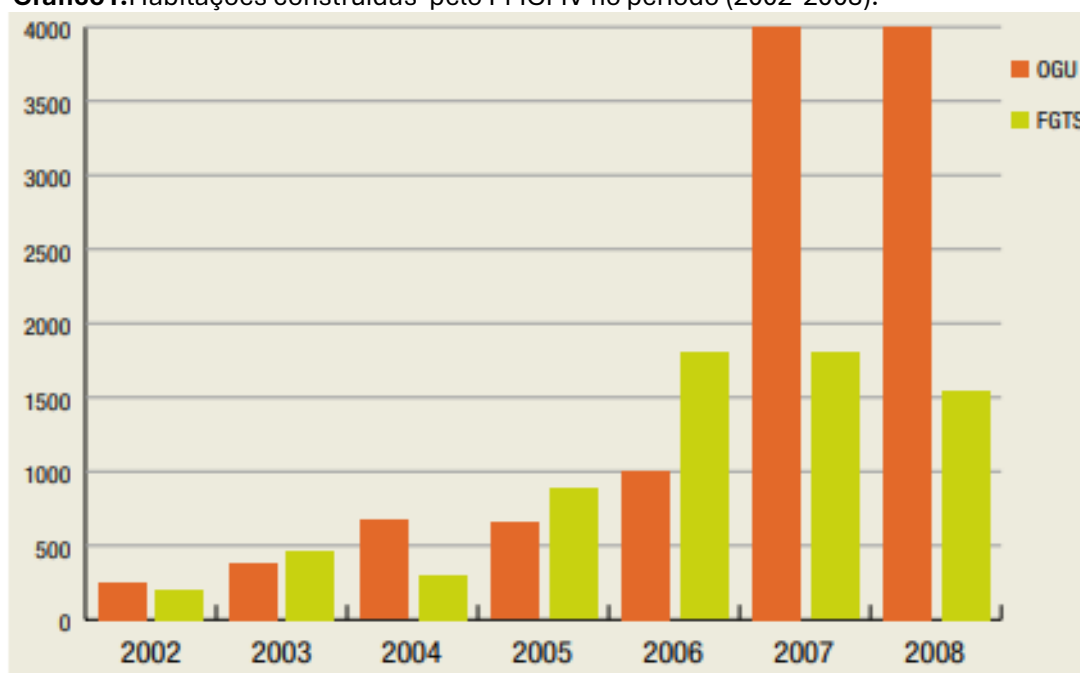
Não há dúvidas de que as políticas públicas implementadas pelos dois governos de Luís Inácio Lula da Silva fizeram diferença na vida de milhões de brasileiros. Os principais programas sociais do governo Lula que tiveram continuidade na gestão de Dilma Rousseff: foram Bolsa Família, Crédito Consignado, Programa Universidade para Todos (PROUNI) – bolsa de estudos em universidades privadas trocadas por impostos, - Programa de Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF) e Programa Luz Para Todos (MARICATO 2015).

Garantiu-se aumento real do salário-mínimo (de cerca de 55% entre 2003 e 2011, conforme DIEESE). Além desses programas, o crescimento da economia e do emprego, propiciado por condições de troca internacional trouxeram alguma perspectiva de esperança de dias melhores (MARICATO, 2015, p.35).

A cidade é por excelência um espaço de reprodução da força de trabalho Castells (1983). Não há como não entender essa formulação. Para este autor, o mundo está se

urbanizando crescentemente e, nas cidades, a moradia, a energia, a água, o transporte, o abastecimento, a educação, a saúde, o lazer, não têm solução individual. Cada vez mais a reprodução da população que compõem a força de trabalho, em sua maioria, se faz de modo coletivo ou ampliado dependente do Estado, os agentes do capital que ganham com a produção e exploração do espaço urbano atuam em função do seu valor de troca. Para eles, a cidade é a mercadoria. É um produto resultante de determinadas relações de produção (MARICATO 2015). Para esta autora, se lembrarmos que a terra urbana, ou um pedaço de cidade, constitui sempre uma condição de singularidade ou seja, não há um trecho, ou terreno igual a outro, e sua localização não é reproduzível – estamos diante de uma mercadoria especial que tem o atributo de captar ganhos em forma de renda. A cidade é um grande negócio, e a renda imobiliária, seu motor central.

Para Bonduki (2009), a enorme repercussão que teve o lançamento do programa habitacional Minha Casa Minha Vida com sua meta de 1 milhão de unidades habitacionais para enfrentar o impacto da crise econômica, tende a obscurecer o longo, difícil e relevante processo promovido pelo governo com o apoio (crítico e militante), da sociedade representada pelo Conselho Nacional de Cidades, para dotar o país de uma política abrangente e estruturada que equacione o dramático problema habitacional brasileiro. Ainda segundo este autor, com os avanços e recuos, o governo marca um ponto de inflexão nas políticas de habitação do país. Uma reflexão crítica consistente sobre o “pacote” agora lançado exige uma recuperação desse processo iniciado em 1999, com a elaboração do projeto moradia, que se desdobrou nas ações do governo (BONDUKI 2009). De acordo com o gráfico podemos observar o aumento da construção de habitações no Brasil no período de (2002-2008), durante a gestão do governo Lula quando houve uma intensificação das políticas públicas referentes à habitação.

Gráfico1: Habitações construídas pelo PMCMV no período (2002-2008).

Fonte: Bonduki 2009.

Mas a partir de 2007, o governo federal lançou o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), e em 2009, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Com o primeiro, a atividade de construção pesada começa a decolar e com o segundo, é a construção residencial que decola (MARICATO 2015).

O PAC se destina a financiar a infraestrutura econômica (rodovias, ferrovias, portos, aeroportos e toda a infraestrutura de distribuição e geração de energia) e a infraestrutura social (água, esgoto, drenagem, destino do lixo, pavimentação (MARICATO 2015). Para esta autora, o governo federalizou o Programa de Urbanização de Favelas: finalmente o governo federal no Brasil, reconhecia a cidade com a falta de infraestrutura e o passivo urbano, buscando requalificar e regularizar áreas ocupadas em áreas inadequadas. Muitos bairros pobres de um universo gigantesco, esse universo seria uma cidade mais adequada como melhor infraestrutura para a população, passaram por projetos de recuperação urbanística, elevando à condição sanitária e de acessibilidade, dentre outros.

Já o MCMV, é diferente. Retoma-se a visão da política habitacional, ou seja, de construção de novas casas, apenas, sem levar em consideração o espaço urbano em seu conjunto e muito menos a cidade já comprometida pela baixa qualidade. Maricato (2015), afirma que o MCMV, tem finalidade explícita de enfrentar a crise econômica de

2008, o MCMV, apresenta pela primeira vez uma política habitacional como subsídios do Governo Federal. Para esta autora o MCMV foi desenhado pelo Ministério da Casa Civil do Governo Federal (com Dilma Rousseff à frente), em parceria com os maiores empresários do setor, o programa inclui regras para a securitização do empréstimo. Buscava-se evitar o saldo desastroso que havia caracterizado o fim do sistema realizado durante a ditadura, durante a década de 1970 e 1980 com as instituições centrais – Banco Nacional de Habitação, Plano Nacional de Saneamento e Agência Nacional de Transporte (MARICATO 2015).

A produção de um imóvel por um capitalista do setor imobiliário é orientada para o mercado tem por objetivo a reprodução ampliada do capital e a remuneração dos fatores utilizados no seu processo de produção (força de trabalho, capital constante, terra). Ou seja: o objetivo do capitalista não seria o de produzir casas, mas, sim, obter lucros sobre seu capital (BOTELHO 2017). Para este autor, algumas características do setor imobiliário, fazem com que ele seja muito dependente das fontes de financiamento para viabilizar a reprodução do capital aí empregado.

A questão do financiamento habitacional é um problema enfrentado por todas as economias capitalistas, desde as periféricas, como é o caso das economias latino-americanas, até as dos chamados países desenvolvidos (caso dos Estados Unidos e países da Europa Ocidental. A necessidade de recursos volumosos para a compra de materiais – quase sempre bens intermediários duráveis – para pagamento da força de trabalho (parte dela, qualificada como engenheiros), para adequação às inovações tecnológicas (particularmente sensível na construção de imóveis comerciais) e para o acesso ao solo urbano, a renda da terra, é um elemento fundamental a ser levado em conta, faz com que o aporte inicial de capital para a construção capitalista de imóveis seja elevado, superando muitas vezes a capacidade de investimentos dos empresários do setor (BOTELHO 2017).

Para Bonduki (2009), no âmbito da habitação de mercado, o governo Lula (2003-2010), tomou medidas para ampliar a produção para a classe média. Para este autor, com a abertura de capitais de 24 empresas do setor imobiliário e uma forte inversão de capital externo, iniciou-se uma avassaladora procura por terrenos num processo especulativo que chegou a ser chamado entre 2007 e 2008, de boom imobiliário. Frente à necessidade de ampliar seu mercado, muitas empresas tradicionalmente voltadas para a classe alta

e média alta, criaram subsidiárias especializadas em produtos mais baratos dirigidos à baixa classe média, segmento que cresceu fortemente com a política econômica e salarial do governo Lula, mas, com a renda insuficiente para adquirir moradia do mercado privado. Ainda para Bonduki (2009), a viabilização do crédito imobiliário privado sem subsídio, para este segmento é decisiva para questão habitacional.

O momento atual da acumulação sinaliza uma transformação no modo como o capital financeiro se realiza na metrópole, com a passagem da aplicação do dinheiro acumulado do setor produtivo industrial ao setor imobiliário. O processo sinaliza que a mercadoria- espaço mudou de sentido para a acumulação, evidenciado pela mudança de orientações das aplicações financeiras, que produz o espaço como produto imobiliário (CARLOS 2015).

De modo geral, a reflexão sobre a valorização através da perspectiva da teoria marxista do valor compreende que o trabalho – vivo e morto – materializado nas construções incorpora-se à terra sendo que a formação territorial é também uma acumulação desigual de trabalho no espaço, e que valor criado, ao incorporar-se ao solo, transforma-se em valor do espaço, condicionando as valorizações posteriores (VOLOCHKO 2015). Para este autor, baseados nesta visão, para um aspecto central do caráter da terra para a acumulação capitalista seria o entendimento de que o solo não é produzido pelo trabalho humano, sendo dádiva, portanto, não se trata de algo que possuiria valor, mas, que geraria rendas domínio sobre determinada porção do espaço pelos seus proprietários e da especulação que estes fazem com a terra.

Bonduki (2009), afirma que nesse sentido, é necessário mostrar os principais elementos da nova Política Nacional da Habitação, e as estratégias previstas, no recém-concluído Plano Nacional de habitação, identificando, em que medida o Programa Minha Casa Minha Vida, se articula ou não com os princípios e propostas, neles contidos. Ainda segundo este autor, a ampliação dos recursos para a habitação, é central, no Plano Nacional de Habitação, de modo a criar uma política de subsídio baseadas em grupos de atendimento, por capacidade de retorno financeiro, em que os mais pobres são beneficiados, e os que têm alguma capacidade de pagar, mas representam riscos para os agentes financeiros, podem utilizar um fundo garantidor.

O movimento de tomada das terras por um capital financeirizado tem assumido várias formas. Uma delas é a compra – a partir da regularização da propriedade e de seu

registro como propriedade privada. Segundo Rolnik (2015), isso se dá por meio das concessões remuneradas de terras por parte do Estado para que empresas privadas as explorem ou cultivem.

Para Bolaffi (1975), o mecanismo que opera esta ilusória partenogênese é criado e alimentado pelo poder público quando deixa de cobrar por meio de impostos adequados, os investimentos que realiza nos serviços públicos, responsáveis pela valorização imobiliária. Ainda para este autor, a evidência mais saliente dos fenômenos que procuramos explicar, é constituído pelos valores imobiliários que há décadas, ainda que com curtos períodos de exceção, se elevam sistematicamente a índices superiores aos da inflação.

A competição dentro da divisão internacional do trabalho, significa a criação da exploração de vantagens específicas para a produção de bens e serviços. Para Harvey (2005), existem outras vantagens que se criam através dos investimentos públicos e privados nas infraestruturas sociais e físicas que fortalecem a base econômica da região metropolitana como exportadora de bens e serviços. Segundo ele, as intervenções diretas, para estimular a aplicação de novas tecnologias, a criação de novos produtos, ou, a provisão de capital de risco para novas empresas (que talvez sejam possuídas e administradas cooperativamente), talvez sejam também importantes, enquanto os custos locais podem ser reduzidos por subsídios como (renúncias fiscais, créditos baratos, aquisição de terrenos).

Carlos (2015), afirma que o espaço aparece e é vivido de forma distinta quando a habitação se torna uma mercadoria, quando o ato de habitar passa a ser destituído de sentido, decorrente do fato de que os homens se tornam instrumentos no processo de reprodução espacial, e suas casas se reduzem à mercadoria, passíveis de ser trocadas ou derrubadas (em função das necessidades do crescimento econômico). Ainda para esta autora, nessa lógica, a atividade humana do habitat, da reunião, do encontro, do reconhecimento com os outros e com os lugares da vida ganha uma finalidade utilitária. É o momento em que a apropriação passa ser definida no âmbito do mundo da mercadoria, no qual o uso é redefinido pela constituição do mundo da propriedade privada, submetido ao império da troca – pela mediação do mercado e da troca- num processo em que o espaço se reproduz enquanto mercadoria cambiável delimitando os usos e lugares sujeitos à apropriação diante da fragmentação imposta pelo sentido e

amplitude da generalização da propriedade privada do solo, como expressão da propriedade privada da riqueza.

Para Maricato (2014), não é por falta de leis que a maioria da população brasileira foi historicamente excluída da propriedade formal da terra no campo ou na cidade no Brasil. Um cipoal de leis, decretos, resoluções, registros e cadastros, seguiu-se à instituição da propriedade privada a partir da Lei de Terras de 1850. Muitas iniciativas e sua ausência confirmam a relação entre poder e propriedade da terra ao longo dos últimos 200 anos (MARICATO 2014). Até mesmo a gigantesca fraude permitindo a apropriação privada das terras devolutas ou públicas teve formatos institucionais variados. Para esta autora, os movimentos sociais devem lutar por novos marcos jurídicos, mas, devem considerar que isso está muito longe de assegurar conquistas reais.

Estamos testemunhando a aplicação quase nula dos instrumentos mais importantes do Estatuto das Cidades, seis anos após a sua promulgação. Apesar da força e da unidade dos movimentos urbanos, secularmente almejado acesso à terra pouco avançou concretamente nesses anos de conquistas institucionais (MARICATO, 2014.p. 101).

Nesse contexto, a vida se normatiza em espaços reduzidos a uma função específica, quanto mais o espaço é submetido a um processo de funcionalização, mais é passível de ser manipulado, limitando-se, com isso, as possibilidades da apropriação. Para Carlos (2015), nesse processo, o indivíduo se reduz à condição de usuário, enquanto ato de habitat, como momento de apropriação criativa, se reduz ao de morar, ou seja, a simples necessidade de abrigo.

Da mesma forma, não há que se criar ilusões, sobre o Plano Diretor instituído por lei municipal. Sua elaboração permite aos participantes conhecer a cidade, entender as forças que a controlam. Seu processo participativo permite incorporar sujeitos no processo político e ao controle- sempre relativo – sobre a administração sobre as câmaras municipais. Mas é preciso não perder de vista, a natureza do poder municipal, que tem a especulação imobiliária (nem sempre capital, mas patrimônio) entre suas maiores forças (MARICATO 2014).

O processo caminha, portanto, em direção à abstração, à homogeneidade, e à repetição, através de mediações múltiplas, pagando o histórico e projetando-se no mundial e deslocando para este plano. É assim, que a produção do espaço em um novo

sentido – no processo de valorização do valor – inscreve-se e realiza-se na contradição de espaços integrados e desintegrados em relação ao movimento de reprodução do capital como desdobramento da contradição centro periferia (CARLOS 2015). Para esta autora, portanto, trata-se do momento histórico em que a existência generalizada da propriedade privada reorienta e organiza o uso do lugar. Momento também em que o espaço-mercadoria se propõe para a sociedade enquanto valor de troca destituindo-o de seu valor de uso e, nessa condição, subjugando o uso, que é condição e meio da realização da vida social, às necessidades da reprodução da acumulação como imposição para a reprodução social.

Bonduki (1975), afirma que a política fundiária no Brasil, cuja principal característica, é a ausência de impostos significativos sobre a propriedade imobiliária, se transforma assim, no principal mecanismo por meio do qual, os capitais provenientes da arrecadação tributária são transferidos aos proprietários de casas e terrenos. Segundo esse autor, esse processo acelera a concentração e a acumulação gerada pela nação nos bolsos da minoria, que possui os capitais necessários para adquirir o bilhete premiado da loteria imobiliária, pois as cidades do país, são descapitalizadas e empobrecidas.

A interpretação das transformações econômicas ocorridas no mercado imobiliário brasileiro sob esse ponto de vista permite enxergar a articulação interescalar dos agentes em questão como um processo contraditório de coordenação econômica (SANFELICI 2015). Para este autor, é preciso esclarecer o que está sendo dito, é preciso assinalar em primeiro lugar, que a construção de vínculos escalares é primordialmente aqui uma decorrência da procura pelos agentes econômicos hegemônicos, de horizontes de acumulação mais alargados que contribuam para potencializar o processo de valorização de seus capitais. Entretanto, essas relações econômicas travadas entre agentes que operam (primordialmente) em escalas geográficas distintas, são frequentemente atravessadas por tensões e contradições que refletem as diferentes lógicas, temporalidades e espacialidades que norteiam suas práticas econômicas predominantes.

Para Bolaffi (1975), já faz anos que a habitação popular e a necessidade de planos físicos, econômicos locais e regionais, destinados a pôr um fim ao caos e ao consequente aumento das deseconomias da vida urbana brasileira, foram incluídos no

elenco dos problemas prioritários do país. Ainda para este autor, o reconhecimento público e oficial destas e de outras prioridades coincidiu com o abandono de outros projetos, de cuja solução, poucos anos antes, parecia depender a própria sobrevivência do país enquanto unidade nacional livre e independente.

A formação do mercado imobiliário é diferente e tem sua temporalidade em cada região e nem sempre impacta a cidade de maneira uniforme (PEREIRA, 2022). Para este autor, seu desenvolvimento, a sua periodização e a sua distribuição espacial correspondem a distintas equações das ordens distantes com a produção imediata do espaço.

A emergência da financeirização e da grande corporação na produção do espaço, caracterizam a urbanização na passagem para o século XXI. A instrumentalização do espaço afeta a reprodução do capital em seu movimento geral e, particularmente, no imobiliário, pela formação de preços políticos “excessivos” com relação ao seu valor econômico. A consequência é o paradoxal aumento do número de imóveis desocupados e concomitantemente, aumento da população em situação de rua (PEREIRA, 2022).

Para Carlos (2015), a estratégia para canalizar investimentos imobiliários para o atendimento das necessidades de moradia das milhões de famílias brasileiras que historicamente permaneceram excluídas do financiamento imobiliário formal para aquisição da casa própria, está relacionada ao fato de que esse mercado, além, de muito amplo, apresenta a característica de que para o segmento popular a moradia não deve ser encarado como um bem de consumo, mas, como um bem de necessidade, e, que na verdade se trata de trocar a “dívida” do aluguel, pela dívida do pagamento das prestações do financiamento da casa própria – com valores similares aos do aluguel.

Para realizar tais modificações nos produtos imobiliários, as condições do setor imobiliário foram redefinidas por realinhamentos econômicos nas décadas de 1990 e de 2000, o que possibilitou o aumento do vínculo entre o setor imobiliário e o financeiro. Para Mendes (2022), é com a crise americana de 2007 que houve um maior impulso das modificações na estrutura da propriedade das empresas, nas estratégias territoriais de mercado, no canteiro de obras, na concorrência e na forma imobiliária, dando ênfase à realidade brasileira.

Então, a necessidade de moradia em um país como o Brasil, que poderia explicar os investimentos na produção da habitação mais ou menos “popular” como uma saída das crises. Além disso esse mercado da habitação popular adquire a partir de 2009, com Minha Casa Minha Vida (MCMV), um mecanismo, de produção/ financiamento subsidiado pelo governo federal, o que atesta a forte dependência desse setor em relação ao poder público (Estado), sobretudo quanto ao atendimento das necessidades da moradia dos setores inferiores das classes médias e dos mais pobres (VOLOCHKO, 2015, p.105).

O processo caminha, portanto, em direção à abstração, à homogeneidade e à repetição através de mediações múltiplas pagando o histórico e projetando-se no mundial deslocando as contradições para este plano. É assim que a produção do espaço em seu novo sentido – no processo de valorização do valor – inscreve-se e realiza-se na contradição entre espaços integrados e desintegrados em relação ao movimento de reprodução do capital como desdobramento da contradição centro periferia (CARLOS 2015).

A possibilidade de rápido escoamento do capital colabora não apenas para articulações entre empresas que investiram juntas no mesmo investimento, mas, entre um empreendimento e outro. Isso porque é possível perceber que a mesma empresa participa do quadro societário de mais de um empreendimento na região dando indícios de que necessitam disso para que as decisões a respeito de empreendimentos vizinhos sejam tomadas de maneira a assegurar e otimizar a valorização mútua entre os empreendimentos (LIMA, 2021).

É inegável observar que a relevância assumida pela escala global nas cadeias de circulação de valor nos negócios imobiliários, é a novidade mais importante do período recente. É evidente de que não é de todo inédita a presença de investidores estrangeiros no setor imobiliário, como por exemplo, especulação com terrenos, por firmas especializadas em serviços urbanos relativamente abundantes no início do século XX (CARLOS 2015).

Como destaca Harvey (2011), redes geográficas devem ser construídas para facilitar os fluxos de capital financeiro global conectando as zonas de excedente de capital, com as regiões de escassez (de capital). Há aqui também, uma longa história de inovação na indústria de serviços financeiros e nas relações com o Estado e entre Estados. O principal objetivo é superar qualquer obstrução potencial à livre circulação de capitais em todo o mercado mundial. Para Gottdierner (1997), a implicação de todos

esses esforços de pesquisa para uma ciência do espaço de assentamento que é o ambiente construído deve ser encarada como se estivesse embutido dentro de uma matriz complexa de organização socioeconômica, envolvendo uma estrutura burocrática de corporação para a acumulação do capital, numa escala mundial. Para este autor, na verdade, há muitas empresas de negócios locais com importantes papéis funcionais em sua região.

3. O CONTEXTO DA FINANCEIRIZAÇÃO EM BELÉM (PA)

Para orientar essa análise, pode-se observar o gráfico 2, que trata da dinâmica de construção de edifícios por empresas construtoras ou incorporadoras em Belém no período de 1940 a 2017. Da análise do gráfico depreende-se, que entre 2009 e 2017 uma queda nos empreendimentos produzidos pelas construtoras em Belém, tendo em vista a crise imobiliária de 2009, iniciada nos Estados Unidos, que afetou o planeta inteiro. Nesta parte do texto, procuramos discutir a particularidade do processo de financeirização, procurando mostrar como a metrópole paraense foi incorporada a esse novo momento de mercantilização na nova lógica do capital. Apesar dos avanços em políticas públicas em relação à habitação em Belém nos últimos, a cidade vem sofrendo de um grande déficit habitacional, onde grande parte da população vive em habitações precárias, pois, como sabemos a população mais vulnerável não tem acesso à habitação, e particularmente a cidade de Belém e o bairro do Umarizal vem sofrendo com o processo de escassez de terras, o está provocando o aumento nos preços de aluguéis e o preço exorbitante na compra da casa própria.

Gráfico2: Edifícios produzidos por construtoras e incorporadoras.

Fonte: Ventura Neto 2021

Para Lima, Silva & Ventura Neto (2021), os dados evidenciam que a autonomização do circuito imobiliário de Belém está registradas nos balanços patrimoniais dos principais grupos empresariais locais, e não só aqueles envolvidos em operações imobiliárias, permitindo captar que os ativos controlados por esses grupos, se conectam à incorporação de edifícios residenciais ao longo do tempo.

A condição estruturante do capitalismo, no qual o espaço urbano se coloca como um fator de produção dentro desse sistema, ao que tudo indica, repercutiu de maneira específica nos primeiros núcleos urbanos do país na virada do século XIX para o XX, quando estes abandonam uma economia de características mercantilistas e se inserem no capitalismo moderno, ora apresentando semelhanças nesse processo, como no caso do Rio de Janeiro e São Paulo, ora se particularizando no caso de Belém. (VENTURA NETO 2012). Para este autor, na continuidade, é mostrado o contexto que leva ao surgimento desse agente, mas, também, como a partir do fortalecimento do setor imobiliário de mercado em Belém, durante a vigência do modelo de financiamento habitacional ligado ao Banco Nacional da Habitação (BNH), classes rentistas locais, ao que tudo indica, se articulam para converter a cidade em uma Máquina de Crescimento Urbano.

Interessa aos investidores financeiros a capacidade de gerar renda fundiária, por meio da ostensiva especulação, não o lucro pela construção em si (LIMA 2021). Isso justifica os sucessivos processos de desregulamentação, que vem ocorrendo em nível

global, com a finalidade de criar nexo oficial entre os mercados financeiro e imobiliário, viabilizado pelo desenvolvimento das telecomunicações e pelo consequente crescimento de eficiência nas trocas de informações a nível mundial (LIMA 2021). Ainda para este autor, considerando que o Estado e os detentores do capital são os principais agentes sistêmicos envolvidos no processo de produção do espaço, evidentemente, alterações no fluxo do capital, e, por conseguinte, sua reprodução.

Nesse ponto, Ventura Neto (2012), mostra que o redirecionamento do circuito produtivo para o circuito imobiliário, consolida-se sob novas condições em que pese a falência de parte do setor produtivo local a partir dos anos 1960, levando a um provável alargamento do redirecionamento de recursos para o circuito imobiliário e cujo interesses de acumulação que precisam ser contemplados, contribuem para a formação do circuito imobiliário (VENTURA NETO 2012).

O setor imobiliário brasileiro, encorajado pela falência do sistema centralizado estatal de financiamento imobiliário, pressionou o governo a iniciar o processo de desregulamentação do país, objetivando a aproximação do mercado de capitais (Lima 2021).

Em virtude de tal pressão, surgiram nos anos 1990, as primeiras mudanças nos mecanismos de financiamento da produção imobiliária: a criação dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), em 1993, e das Carteiras Hipotecárias, em 1994. O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), passou a ser regulado pela Lei federal n 9.514 de 1997. E por fim para aumentar o Investimento Estrangeiro Direto no país, em 2004, foi aprovada a Lei Federal 10.93, denominada de Lei do Patrimônio de Afetação sob a defesa de que a entrada de capital nacional no país era imprescindível ao desenvolvimento econômico nacional (LIMA 2021).

O sistema de crédito, costuma se fortalecer nesse momento, pois, como respostas às crises, de superacumulação do capital, novos arranjos nesse sistema, servem como estratégia para evitar consequências graves ao sistema econômico, permitindo a realocação desse capital excedente para outros circuitos de acumulação (VENTURA NETO 2012). Para este autor, a formação de barreiras às dinâmicas de acumulação de capital dentro do sistema, independente do setor produtivo a que a esta acumulação está relacionada, faz com que o sistema de crédito, se apresente como elemento capaz de impor algum ordenamento ao processo anárquico de acumulação.

O advento da importância do capital financeiro está intimamente ligado ao aumento da mobilidade do capital em suas diversas formas, e à sua expansão geográfica através de praças financeiras, chamadas de paraísos fiscais e da transnacionalização crescente de empresas e bancos, ocorrida a partir de fins da década de 1970, e intensificada a partir da crise capitalistas da referida década (BOTELHO 2017). Ainda segundo este autor, condições políticas para a liberalização dos mercados financeiros, mas, também comerciais de investimento externo direto e de trabalho, foram reunidas pela primeira vez nos Estados Unidos com Ronald Reagan e no Reino Unido com Thatcher com a chamada revolução conservadora, por eles levada a termo.

Os lançamentos imobiliários e as alterações provocadas pelas intervenções públicas evidenciam um processo que Lima (2021), chama de “criação de localização” na área da expansão urbana de Belém. Sugere-se aqui um padrão bastante conhecido, resultado da concentração de ações públicas e privadas. Para este autor, entanto, é nítida a forte aceleração do processo de criação de políticas de fomento para o fortalecimento do mercado imobiliário em Belém, após a conclusão da etapa de desregulamentação necessária à criação de nexo oficial entre o mercado imobiliário e o financeiro, o que ocorreu por meio da sanção da Lei do Patrimônio de Afetação, em função da criação de possibilidades como a alienação fiduciária e a securitização.

Para Lima, Santos e Ventura Neto (2021), a aproximação entre o capital financeiros e os circuitos imobiliários de metrópoles da periferia do sistema, como é o caso da Região Metropolitana de Belém, foi possibilitada por seguidas rodadas de transformação institucional, na estrutura do sistema de financiamento disponíveis para habitação de mercado. Para estes autores, essas rodadas geraram profundas modificações no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), e formataram o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que deveria funcionar de forma suplementar e até mesmo independente do *funding* disponível pelo SFH. Outra função seria priorizar a organização de um ambiente de negócios seguro ao investimento privado para dessa maneira atenuar falhas de mercado.

Os agentes imobiliários foram duplamente beneficiados: por um lado foram disponibilizadas infraestruturas em vetores de crescimento, gerando potencial de apropriação de renda fundiária a eles; por outro, foi criada a demanda efetiva para o consumo da produção habitacional planejada para o local, por meio de linhas de crédito

de financiamento habitacional. Percebe-se, portanto, que o investimento de capital em infraestrutura, só ganhou volume quando o setor privado passou também a ter a possibilidade de se alavancar com o capital financeiro por meio de Ofertas Públicas de Ações (LIMA 2021).

No caso do Umarizal, trata-se, na verdade de um bairro pericentral a abrigar principalmente camadas altas e médias da população belenense que apreciam à vista da Baía, e os serviços culturais e de entretenimento que a proximidade do centro proporciona, mas, principalmente os valores de uma nova classe média que é atraída pela presença de espaços de lazer, de contemplação, de serviços, de consumo em geral (TRINDADE JR 2018).

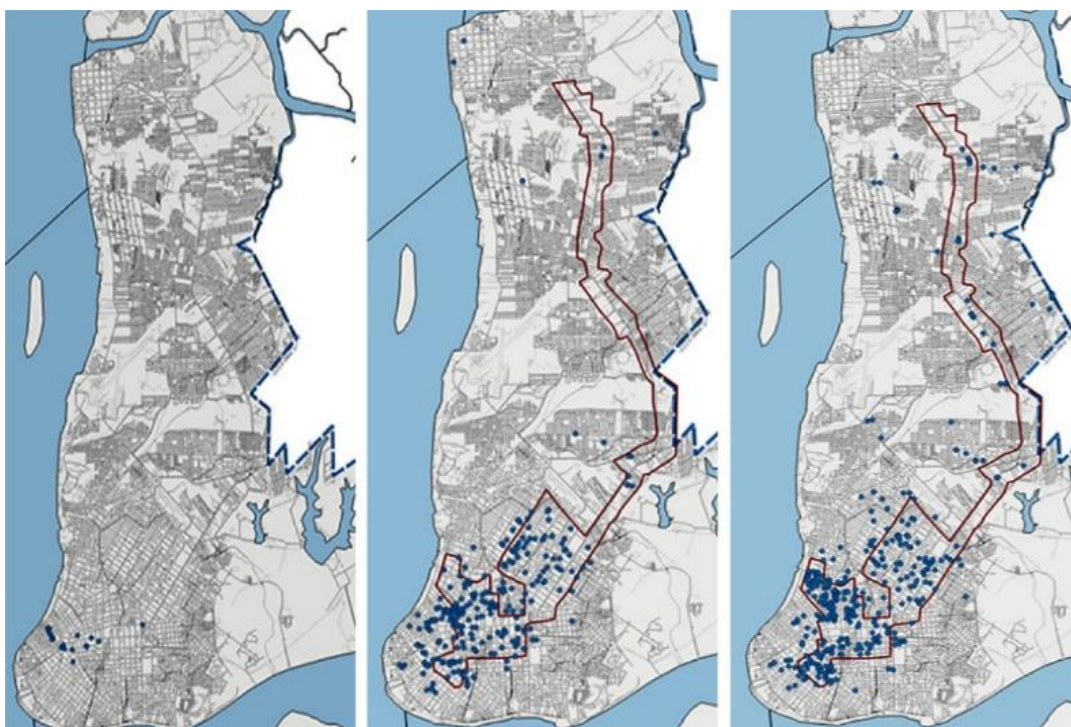
A possibilidade de rápido escoamento do capital colabora não apenas para articulações entre empresas que investiram juntas no mesmo investimento, mas, entre um empreendimento e outro. Isso porque é possível perceber que a mesma empresa participa do quadro societário de mais de um empreendimento na região dando indícios de que necessita.

4. FINACEIRIZAÇÃO NO BAIRRO DO UMARIZAL

Para orientar esta parte do texto analisaremos a cronologia da construção no número de empreendimentos na Região Metropolitana de Belém, baseado na imagem abaixo em três períodos principais; a década de 1940, 1980 e anos 2000. A primeira imagem se refere à década de 1940, quando ocorreu o que muitos autores como Lima (2021), consideram que seja o início da expansão imobiliária na RMB; a segunda imagem é referente à década de 1980, quando a construção de empreendimentos tomou fôlego; e a terceira imagem refere-se aos anos 2000 com a intensificação dos empreendimentos no Umarizal, até os dias atuais. Apesar dos avanços infraestruturais ocorridos no bairro do Umarizal, principalmente na habitação, o bairro manteve a sua estrutura inicial onde habitação uma população de baixa renda mora em casas mais humildes, falta de serviços essenciais como transporte, saneamento, violência etc. se comparada ao restante da população que habita a área mais central do bairro. A opulência da riqueza dos edifícios opulentos onde habita a população de alto poder aquisitivo, sabemos que

o capital somente atua onde há o seu interesse, ou seja, em determinadas partes do bairro, ignorando a parte mais carente do bairro.

Figura 1: Empreendimentos (pontos azuis), produzidos na RMB.



Fonte: Ventura Neto 2021.

A entrada das incorporadoras nacionais no circuito imobiliário da Região Metropolitana de Belém (RMB), teve como característica predominante a associação a incorporadoras e construtoras locais. Enquanto estratégias, as associações diversificadas eram defendidas inclusive em relatórios disponibilizados por acionistas como forma de obter ganhos acelerados do mercado local (LIMA; VENTURA NETO 2021). Para estes autores, o início da incorporação imobiliária em Belém data de 1940, e surgem impulsionados por reinvestimentos de excedentes de grupos empresariais da região que se dedicavam a atividades de bens industriais não duráveis, de exportação de castanha do Pará e de importação de manufaturas, ou outros gêneros que não eram produzidos na Amazônia. Durante o curto período de atividade, das incorporadoras nacionais quando se pode afirmar que havia uma integração do espaço na Região Metropolitana de Belém (RMB), e circuitos globais de valorização financeira, a dimensão espacial da lógica de atuação que esses agentes conduziram no território metropolitano, pode ser resumida

na capacidade de sintetizar novos consensos espaciais e dissolver as barreiras que haviam se formado para a incorporadora local (LIMA; VENTURA NETO 2021). De acordo com a imagem acima observa-se a expansão na construção dos empreendimentos ao longo da Região Metropolitana de Belém, até os dias atuais.

A partir do final da década de 1960, a cidade de Belém assiste ao fortalecimento do capital imobiliário em nível local, na medida em que o Governo Federal assume a política habitacional como prioritária dentro de sua agenda política. Essa decisão impacta diretamente no setor imobiliário da cidade, pois, a partir do estabelecimento do SFH, criam-se as condições necessárias para uma interação segura entre capital financeiro e capital imobiliário na produção imobiliária de mercado (VENTURA NETO 2012). Ainda para este autor, mesmo que as primeiras formas de produção imobiliária sob o regime de incorporação tomem forma em Belém, ainda no final da década de 1940, o fato desses edifícios serem produzidos como resultado de um redirecionamento de excedentes do capital mercantil e industrial de grandes empresários da cidade, aliado à inexistência de um crédito estruturado para o imobiliário.

A tabela a seguir mostra o preço médio de venda de alguns empreendimentos que foram construídos no bairro do Umarizal ultimamente. O objetivo da tabela é mostrar o preço de compra dos apartamentos, mostrar como o custo de vida impacta diretamente na população.

Quadro 1: Trabalho de campo: Preço médio dos empreendimentos no bairro do Umarizal.

Nome da rua	Nome do prédio	Nome da construtora	Valor aproximado de venda
Avenida Pedro Álvares Cabral	Edifício Aquarius Tower	Síntese Engenharia	4.500.000
Dom Romoaldo de Seixas	Di Bonacci Residence	Quadra Engenharia	1.000000
Pedro Álvares Cabral	Mirage Bay	Cyrela Brazil	900.0000
Dom Romoaldo de Seixas	San Pietro	Marroquim	1.000000
Municipalidade	Murray Offices	Cyrela Brazil	900.0000
Boa Ventura da Silva	Maison Unique	Quadra Engenharia	800.000
Dom Pedro	Ville Deux	CBM	700.000
Boa Ventura Da Silva	Rio San Juan	San Juan Empreendimento	800.000

Almirante Vandekook	Mandarim Belém	Cyrela Brazil	1.000000
Doca De Souza Franco	395 Place	Cyrela Brasil	1.000000
Dom Romoaldo Coelho	Juan Mure	Éxito Engenharia	700.000
Jerônimo Pimentel	Village	Village Construções	810.000
Diogo Moia	Edifício Ville Saint Paul	Multiconstrutora	900.000
Antônio Barreto	Torre Unité	Zah Empreendimentos	820.000
Domingos Marreiros	Real Liberty	Quadra Engenharia	740.000
Senador Lemos	City Sky	Cyting Engenharia	2.000000

Fonte: autoria própria

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste artigo foi analisar como se deu o processo de financeirização da habitação no bairro do Umarizal em Belém do Pará. Neste sentido, sabemos que Belém é uma das cidades em que o mercado imobiliário vem crescendo nos últimos anos, o que vem provocando escassez de terras, e consequentemente aumento nos preços dos aluguéis e elevação do preço para a aquisição da casa própria.

Hoje o Umarizal se configura como o bairro como o metro quadrado mais caro da cidade de Belém como foi ressaltado na tabela acima com o preço de compra dos imóveis, tendo em vista que nos últimos anos o referido bairro recebeu investimentos do governo federal, estadual e municipal para a intensificação da política habitacional, o que ocasionou uma nova configuração urbana no referido bairro. Apesar de todo esse investimento o Umarizal manteve suas formas antigas como prédios históricos em determinadas partes do bairro conservando formas antigas que não receberam esses investimentos e que abriga uma população com menor poder aquisitivo se comparada a população que habita na parte mais central do bairro, e que vem sofrendo com a falta de infraestrutura como saneamento, transporte, educação etc. Todo esse conjunto é que chamamos de mudanças e permanências no referido bairro.

Como foi visto anteriormente pelos dados apresentados observa-se que houve um ápice da construção de empreendimentos na década de 1980, e um arrefecimento

entre 2009-2017 devido à crise da bolha imobiliária que afetou o planeta e que foi iniciada nos Estados Unidos Ventura Neto (2012), afirma que essa crise não estagnou por completo o novo papel exercido por Belém na nova lógica do capital.

Sabemos que o mercado imobiliário só atua em determinadas partes do bairro onde obterá lucro, o que provoca o que se conhece por segregação socioespacial. O bairro do Umarizal hoje apresenta prédios opulentos para a população de alto poder aquisitivo onde atuam as principais incorporadoras do ramo imobiliário.

O que se vê hoje em Belém, é uma ocupação desigual dos espaços da cidade, por mais que tenha ocorrido estudos por parte de Geógrafos e Arquitetos sobre os processos de ocupação, isso ainda é insuficiente para tentar amenizar os problemas vivenciados na cidade como, por exemplo, a tão discutida Mobilidade Urbana, Orçamento Participativo, falta de saneamento básico etc. Por mais que o mercado imobiliário e a financeirização da habitação tenha provocado uma nova dinâmica espacial em Belém, ele não deixa de contribuir com a segregação espacial, o que dificulta ainda mais o acesso da população a casa própria. Por fim, hoje o Umarizal é o foco da financeirização da habitação na cidade de Belém, é o bairro mais cobiçado no que tange à habitação que vive o boom imobiliário como foi ressaltado por Trindade Jr (2018), no decorrer do artigo. Este artigo não pretende encerrar a discussão, muito pelo contrário, é instigar o debate para pesquisas futuras para que posamos entender o papel de Belém na nova lógica do capital e os interesses do mercado imobiliário no bairro do Umarizal.

6. REFERÊNCIAS

AMARAL Márcio Douglas Brito do; TRINDADE Jr Cordeiro Saint Clair Reabilitação Urbana na Área Central de Belém-Pará: concepções e tendências de políticas urbanas emergentes **Revista Paranaense de Desenvolvimento** Curitiba n 111p:73-103, jul-dez 2006.

BOLAFFI, Gabriel Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema in **A Produção Capitalista Da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial** Maricato Erminia(Org) Editora Alfa-Ômega 1982.

BONDUKI, Nabil Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa, Minha Vida Teoria e **Debate** Maio/Junho pp. 8-14 2009.

BOTELHO, Adriano **O Urbano em Fragmentos**: a produção do espaço pelas práticas do setor imobiliário Annablume 2017.

CARDOSO, Ana Claudia; VENTURA NETO Raul Silva A Evolução Urbana de Belém: trajetória de ambiguidades e conflitos socioambientais **Caderno Metrópole** São Paulo v15 n29 pp 55-75 jan/jun 2013.

CARDOSO, Sousa Wilson **Mercado Imobiliário e Verticalização de Empreendimentos Residenciais na Produção da Segregação Socioespacial em Belém** Tese Doutorado Belém (PA), p.437 2017.

CARLOS Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO Danilo; ALVAREZ PINTO Isabel(orgs) **A Cidade Como Negócio** Editora Contexto São Paulo 2015.

_____. **A Condição Espacial** Editora Contexto São Paulo 2015.

CASTTELS, Manuel **A Questão Urbana** Tradução Arlene Caetano Paz e Terra 1983.

FIX, Mariana **São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem** Boitempo São Paulo 2007.

GOTTDIENNER Mark **A Produção Social do Espaço Urbano** IEDUSP São Paulo 1997.

HARVEY, David **A Produção Capitalista do Espaço** Annablume São Paulo 2005.

_____. **17 Contradições e o Fim do Capitalismo** Boitempo São Paulo 2016.

_____. **O Enigma do Capital e as Crises do Capitalismo** Boitempo São Paulo 2011.

_____. **Os Limites do Capital** Boitempo São Paulo 2013.

_____. **Os Sentidos do Mundo: textos essenciais** Boitempo São Paulo 2020.

LIMA, José Júlio Ferreira (org) **Mudanças Espaciais e no Modo de Morar na Nova Belém** Editora PAKATATU Belém Pará 2021.

LEFEBVRE, Henri, **A Revolução Urbana** Editora UFMG 2019.

_____. **Espaço e Política: o direito à cidade II.**

LIMA José Júlio Ferreira; SANTOS Maria de Fátima SILVA dos; VENTURA NETO Silva Raul As Idas e Vindas da Financeirização do imobiliário na Região Metropolitana de Belém In **Habitação e Direito à Cidade: desafios para as metrópoles em tempos de crise** Cardoso, L. Adauto; Ottaviano, D' Camila (orgs) Rio de Janeiro Letra Capital Observatório das Metrópoles 2021.

MARICATO, Ermínia Brasil, **Cidades Alternativas Para a Crise Urbana** Vozes Editora Petrópolis Rio de Janeiro 2013.

_____. **O Impasse da Política Urbana no Brasil** Editora Vozes Petrópolis Rio de Janeiro 2014.

_____. **Para Entender a Crise Urbana** Editora Expressão Popular 2015.

MENDES, Soares Luiz Augusto **As Metamorfoses da Metropolização e das Dinâmicas Imobiliárias na Região Metropolitana de Belém** Ananindeua (PA), Itacaiúnas 2022.

PEREIRA, Xavier Paulo César Crise, Urbanização Contemporânea e a Reprodução do Capital Imobiliário In **Direito à Cidade e Direito à Vida: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade** Carlos, Ana Fani Alessandri; Rizek, Saliba Cibebe (Orgs) São Paulo Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo 2022.

ROLNIK Raquel **Guerra Dos Lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças Boitempo 2015 São Paulo.

TRINDADE JR, Cordeiro Saint Clair, Um “Skyline” em Muta  o: o velho centro e as transforma  es urbanas em Belém **Novos Cadernos NAEA** v21 n.1 p.57-78 jan-abr 2018.

VENTURA NETO, Silva Raul, **Circuito Imobiliário e a Cidade**: coalizões urbanas e dinâmicas de acumula  o do capital no espaço intraurbano de Belém disserta  o mestrado Belém (PA) 2012 p.256.

THE PRODUCTION OF URBAN SPACE IN BELÉM AND ITS RELATIONSHIP WITH REAL ESTATE FINANCE CAPITAL: AN ANALYSIS OF THE UMARIZAL NEIGHBORHOOD IN BELÉM, PARÁ

ABSTRACT

This article analyzes the relationship between the production of space and real estate finance capital, focusing specifically on the Umarizal neighborhood in Belém, Pará, and on the effects of housing financialization following the intensification of the local real estate market. It seeks to understand how the neighborhood was incorporated into the new logic of capital. The study examines public policies implemented by the State to revitalize the city's historic center and the adaptation of Belém to the interests of real estate developers. The research was based on a bibliographic review of national, international, and local authors who discuss the production of space and housing financialization, as well as on the analysis of charts and maps of real estate developments and construction activity. The findings indicate a decrease in the construction of developments between 2009 and 2017, accompanied by an intensification of public-private partnerships aimed at adapting Belém to the new logic of capital.

Keywords: Financialization; Real estate market; Production of space; Umarizal; Belém, Pará.

LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN BELÉM Y SU RELACIÓN CON EL CAPITAL FINANCIERO INMOBILIARIO: UN ANÁLISIS DEL BARRIO UMARIZAL EN BELÉM, PAR  

RESUMEN

Este artículo analiza la relación entre la producción del espacio y el capital financiero inmobiliario, centrándose específicamente en el barrio Umarizal de Belém, Pará, y en los efectos de la financiarización de la vivienda tras la intensificación del mercado inmobiliario local. Se busca comprender cómo el barrio fue incorporado a la nueva lógica del capital. El estudio examina las políticas públicas implementadas por el Estado para revitalizar el centro histórico de la ciudad y la adaptación de Belém a los intereses de los promotores inmobiliarios. La investigación se basó en una revisión bibliográfica de autores nacionales, internacionales y locales que abordan la producción del espacio y la financiarización de la vivienda, así como en el análisis de gráficos y mapas de los emprendimientos inmobiliarios y de la actividad constructiva. Los resultados indican una disminución de la construcción de emprendimientos entre 2009 y 2017, acompañada por una intensificación de las asociaciones público-privadas destinadas a adaptar Belém a la nueva lógica del capital.

Palabras clave: Financiarización; Mercado inmobiliario; Producción del espacio; Umarizal; Belém, Pará.

Recebido em: 04/11/2025

Aceito em: 02/02/2026